

Attualità

## “Quaderni”: big data e trasparenza. Gli spunti di riflessione dell’Omi

**Nell’aria alcuni progetti orientati a contribuire in modo ancora più robusto alla conoscenza di un mercato relevantissimo sul piano economico e sociale: quello immobiliare**



Da pochi giorni è disponibile online il nuovo numero della rivista “[Quaderni](#)” dell’Osservatorio giunta al suo sesto anno di vita e che ospita, come di consueto, contributi interni ed esterni all’Agenzia sui temi dell’economia immobiliare. In questa edizione l’attenzione si focalizza soprattutto sui mutui immobiliari, ma anche sulla trasparenza del mercato vista alla luce delle evoluzioni che caratterizzano il mondo digitale.

In particolare, questo secondo argomento viene affrontato nell’articolo dal titolo “La trasparenza del mercato immobiliare nell’era dei big data”, dove gli autori muovono innanzitutto dal tentativo di tracciare

i contorni teorici del concetto di trasparenza, un termine molto ricorrente nel dibattito pubblico ma, allo stesso tempo, un po’ sfuggente e in ogni caso non semplice da inquadrare in ambito più propriamente scientifico. Lo sforzo è stato di rintracciare i tratti comuni delle tante definizioni presenti in letteratura per individuare gli elementi essenziali di cui si compone la trasparenza.

Richiamandosi a vari contributi dell’economia dell’informazione l’articolo cerca, inoltre, di dare fondamento teorico anche alla comune consapevolezza che la trasparenza sia benefica e di spiegare da cosa dipendano i livelli di trasparenza e perché possono variare notevolmente tra luoghi geografici o settori di mercato. Il lavoro prosegue calando questi concetti nel mercato immobiliare tenendo presenti le tante peculiarità che lo caratterizzano, dalla frammentazione della domanda alla eterogeneità dei beni, e che rendono particolarmente sentita l’esigenza di trasparenza.

Questa si manifesta su un doppio livello: in chiave microeconomica si tratta di consentire ad acquirenti e venditori di effettuare scelte consapevoli, in termini di opportunità e rischi, e ai valutatori di disporre di strumenti adeguati per svolgere l’attività estimativa; da un punto di vista macro, invece, ciò che interessa ai *policy makers*, come agli operatori stessi, è riuscire ad analizzare il mercato nella sua organizzazione e nel suo funzionamento e monitorarne le dinamiche stante la stretta connessione con il sistema finanziario e, di riflesso, con l’intera economia.

Viene quindi affrontata la questione relativa alla misurazione della trasparenza approfondendo l’indice “Greti” elaborato dalla società di consulenza immobiliare Jones Lang LaSalle. Questo articolato indice, pur con alcuni limiti, rappresenta un riferimento molto importante per il settore (l’unico a livello globale) che nei quasi 20 anni trascorsi dalla sua introduzione ha contribuito significativamente a una migliore conoscenza dei

mercati immobiliari internazionali oltre a costituire uno stimolo virtuoso per governi e operatori.

Nella disamina delle varie componenti dell'indice, grande attenzione è stata dedicata alla parte relativa alle informazioni sui fondamentali del mercato e ai suoi presumibili sviluppi futuri. Ciò ha rappresentato l'occasione per parlare di big data e open data e del ruolo che questi stanno già avendo e sempre più avranno nell'incrementare l'accessibilità, la profondità, la granularità e la frequenza dei dati.

L'espressione big data fa riferimento all'accumulazione continua di una massa eterogenea di dati strettamente legata allo sviluppo di Internet e alla sua diffusione prima tra i pc, poi tra i dispositivi mobili e ora anche tra i comuni oggetti. Questi dati con le loro caratteristiche di volume, velocità e varietà sono estremamente complessi da gestire ma fonte al contempo di nuove e in gran parte inesplorate forme di conoscenza. Quando si parla di open data si intendono invece i dati pubblicamente accessibili, che le persone, le aziende e le organizzazioni possono utilizzare per lanciare nuove iniziative, analizzare le tendenze, prendere decisioni e risolvere problemi complessi.

Big data e open data rappresentano un'enorme opportunità per la statistica ufficiale, non solo in termini di abbattimento di costi e di riduzione del cosiddetto "fastidio statistico" ma anche e soprattutto ai fini di una produzione statistica più ricca e più tempestiva. Non bisogna però dimenticare che questi dati non nascono per essere usati a scopi statistici oltre al fatto che possono entrare in conflitto con il diritto di ognuno alla tutela della propria riservatezza. Su questo punto l'articolo fa alcuni rimandi alle tecniche di anonimizzazione sottolineandone, tuttavia, anche gli aspetti problematici, oltre ad accennare alle ultime novità normative ispirate al principio della *privacy by design* che significa, in sostanza, tutela fin dalla progettazione e per l'intero ciclo di vita dei dati.

Per dare una dimostrazione più tangibile degli scenari delineati dai nuovi paradigmi digitali vengono quindi discussi in dettaglio due casi studio, uno tratto dal mondo privato e l'altro da quello pubblico e relativi rispettivamente al portale immobiliare americano Zillow e al Catasto inglese. Il primo rappresenta un esempio di grande successo di piattaforma multiservizio che ha saputo integrare informazioni immobiliari (e non) di varia provenienza convogliandole in unico sito, estremamente fruibile, per poi generarne di nuove acquisite attraverso la navigazione sul sito stesso. Il secondo è un caso virtuoso di un Paese fortemente orientato all'open data che da alcuni anni rende pubblicamente disponibili dei microdati che in qualche modo aiutano a "lubrificare il mercato" oltre a stimolare nuove iniziative imprenditoriali.

L'articolo si chiude facendo il punto sulle attività dell'Osservatorio del mercato immobiliare e segnalando alcuni progetti di prossima realizzazione orientati a contribuire in modo ancora più robusto alla conoscenza e alla trasparenza di un mercato rilevantissimo sul piano economico e sociale.

**Saverio Serafini**

*pubblicato Mercoledì 27 Dicembre 2017*

---